

先手必勝！早期学習開始で一発合格！

TAC宅建士講座 主任講師 木曾 計行

(注) 平成26年の宅地建物取引業法の改正によって、平成27年4月1日から、「宅地建物取引主任者」との呼称は「宅地建物取引士」に変わり、平成27年の本試験ではこの改正を前提として出題されることになります。そこで、本レジュメでは、この変更を前提として記載しています。

I 早期学習の重要性

1. 宅建士試験に合格するために必要な学習のなかみ

(1) 法律を中心にたくさんの知識を頭に入れる必要があります

① 民法等権利関係(14問)

民法などから、出題されます。人と人との関係を適切に処理するための法律です。この分野は、一般的傾向としては、他と比べて得点しにくい科目といえます。時間をかけて、基礎からじっくり学習することが必要です。

② 宅建業法(20問)

宅建業法は、消費者の保護を図るための法律です。一般的には、得点しやすく、満点近くをねらえる、また、ねらうべき科目です。

③ 法令上の制限(8問)

都市計画法や建築基準法などから出題されます。公共の福祉をはかるために造成や建築等を規制する法律です。準備不足のため不得意な受験生が多いところです。

④ その他関連知識(8問)

税金や広告の規制等いろんなことが出題されます。点をとりやすいところがある一方、投資効率の悪い分野もあります。得点しやすい分野を知って、確実にとってしまいましょう。

(2) 合格率は15・16%程度、7割前後の得点が必要です

誰も時間に限りがあります。しかし、合格率は15・16%程度ですし、また、合格するためには、全体として7割程度の得点、科目ごとの目標得点を獲得することが必要です(なお、改正によって「宅建取引士」という「士業」となったことにより、徐々に試験が難しくなる可能性はあります。したがって、早いうちに合格することが肝要です)。

まずは、合格するのに最低限必要な実力をつけることをめざしてください。その上で、理解と知識を上積みしていくことができれば、確実な合格につながるはずです。

① 最近の宅建士試験の合格率と合格点

年 度	合格率	合格点
平成22年度	15.2%	36点/50
平成23年度	16.1%	36点/50
平成24年度	16.7%	33点/50
平成25年度	15.3%	33点/50
平成26年度	？%	？点/50

② 科目ごとの必要得点

	宅建業法	民法等	法令上の制限	その他関連知識	合格点
平成24年度	13/20	8/14	6/8	6/8	33/50
平成25年度	16/20	7/14	4.5/8	5.5/8	33/50
平成26年度	？/20	？/14	？/8	？/8	？/50

2. 基礎力を養成することが最も重要

平成26年度の全体の難易度は、Cランクの問題（正解率40%未満）が6問、それに対してAランク（正解率70%以上）・Bランク（正解率40%以上70%未満）の合計問題数は44問程度と考えられます（平成25年度は、Cランク7問、A・Bランク43問）。

したがって、A・Bランクの問題がしっかり得点できれば合格できるはずですから、それらがどれほど得点できるかが、合否の分かれ目となります。

そこで、まずは、Aランクの問題（通常は、25問程度。平成26年度は24問でしたが、平成19年度のように32問という年もあります）を得点できるように、頻出基本分野を知って、確実にマスターしてください。ここにじっくり時間をかけて、基礎から理解することが重要です。そのことが、同時に、ほとんど基本問題の肢から構成されているBランクの問題への対策になります。

3. 過去問をしっかりと学習しなければ合格は難しい

宅建士試験では、過去に出題されたものと同じ知識が何度も出題されます。また、過去問の分析によって、本試験対策としての学習範囲、深さがわかります。本試験の出題傾向に沿った効果的なインプットの仕方が身に付くと同時に、本試験独特の出題パターンを体得することもできます。過去問の攻略なくして、合格はあり得ないということが出来ます。そして、検討すべき過去問は相当数あります。

II 先手必勝のスケジュール

1. 効果的な学習スケジュールを立てる

これからの学習期間を、①基礎力養成期、②応用力養成期、③直前対策期(実力完成期)の3つの時期に分け、スケジュールをたて、その時期に応じた目標を1つ1つ達成してください。やれるときにやればよいというのでは、学習ははかどらず、結局頓挫してしまいます。講座の進捗に合わせて進めていくのが効果的でしょう。

そして、スケジュールは、学習内容の側面からは〔A. インプット〕（理解・整理・記憶）と〔B. アウトプット〕（問題解決力）に着眼して組み立てることが重要です。

TACの講義体系における各種のアイテムは、次のように位置づけられます。

	①基礎力養成期	②応用力養成期	③直前対策期 (実力完成期)
A. インプット	入門講義	解法テクニック講義	直前対策講義
	基本講義		
	まとめ講義		
B. アウトプット	ミニテスト	応用答練	直前答練
	過去問答練		公開模試
	基礎答練		

2. 基礎力養成期（学習開始～平成 27 年 8 月）

(1) 学習目標

この時期は、徹底的に、合格のベースとなる基礎力の養成に努めてください。この期間の充実度が可否を決定するといつてよいでしょう。

(2) どこに重点を置いて学習するか

内容的には、インプットが中心になりますが、インプットを効果的にするためにアウトプットも並行して学習する必要があります。

(3) T A C 講義体系における基礎力養成のためのアイテム

① 入門講義（インプット、総合本科生 S P 及び S の受講生のみ）

入門講義は、T A C 講義体系において中核をなす「基本講義」を効果的にマスターしてもらうためにその科目の全体像をつかんでもらうことが目標です。それによって、木を見て森を見ないという学習の弊害を避け、効果的な学習が可能となります。

② 基本講義・まとめ講義・過去問答練・基礎答練（インプット及びアウトプット）

これらが、T A C 講義体系における要となるものです。科目ごとに重要基本事項に重点をおいてさまざまな角度から学習していきます。

a. 基本講義（インプット）

基本講義を通じて、重要基本知識の理解及び記憶に努めます。

また、学習のペースメーカーとしてのショートテスト（ミニテスト）によって、理解と記憶の確認及び確実な復習を実現します。

さらに、重要な過去問を通じてより実践的な学習をしてもらいます。

b. まとめ講義（インプット、総合本科生 S P 及び S の受講生のみ）

学習の初期に、わずかこれだけという薄い教材を使い、重要基本部分を原則として 1 科目 1 コマの講義で一気に総復習する機会を提供するのが「まとめ講義」です。

c. 過去問答練（全 13 回、アウトプット）

先ほどお話したように、過去問の攻略なくして、合格はあり得ません。にもかかわらず過去問を着実にこなせていない方が多い。これでは、合格は実現できません。そこで、過去問学習を確実にすすめて頂くための合格アイテムが、過去問答練です。

d. 基礎答練（全 4 回、アウトプット）

基礎答練の目的は、まずは、基礎的な力が付いているかの確認及びその養成を図ることにあります。さらに、早期に、四肢択一式形式への習熟を図ります。

3. 応用力養成期（平成 27 年 8 月～9 月）

(1) 学習目標

この時期は、基礎的な事項を確認・補強をしながら、問題の比重を高め、問題解決力をつけることに努めてください。

(2) どこに重点を置いて学習するか

問題を解くという実践的な学習に時間を割いてください。

特に、宅建士試験では、科目や出題年により程度の違いはありますが、事例の形式をとった問題がよく出ますから、事例問題の解決力をつけておく必要があります。具体的なケースから、問題を分析し、ポイントをつかむ力をつけるようにしてください。答練などの問題を解くときは、じつくりと、図を書きながら練習してください。

同時に、学習初期に習得した基礎知識について実力の復帰及び補強も必要です。

(3) T A C講義体系における応用力養成のためのアイテム

a. 解法テクニック講義（インプットとアウトプット）

基礎力養成期におけるインプット中心の学習から、応用力養成期におけるアウトプット中心の学習へ移行するためのアイテムとして位置づけられるのが解法テクニック講義です。この講義によって、いろいろな問題を通じて、問題を解くにあたっての、着眼点や考え方などを理解します。

同時に、必要な限りで、基礎知識の確認も行っていきます。

また、応用答練とセットでこの時期に実施することによって、受講生にとって科目ごとの実力を復帰させるためのまとまった学習期間の確保が可能になります。

b. 応用答練（全3回、アウトプット）

応用答練の目的は、科目ごとの問題を解くことによって、問題解決力を養成しながら、応用的な知識をマスターし、本試験問題のレベルに到達するところにあります。本番レベルへの橋渡しといってもよいでしょう。

4. 直前対策期（実力完成期、平成27年9月～10月）

(1) 学習目標

本試験に向けて、これまでの学習によって積み重ねてきた理解・知識を、本試験時点で最高レベルにもっていけるようにしてください。

(2) どこに重点を置いて学習するか

インプット面では、重要基本知識を中心として直前の総整理を徹底的に。今年のヤマについても情報を入手する必要があります。また、内容的にもまた形式的にも本試験レベルの問題を解くことによって、アウトプット面での実践的な訓練が必要です。

(3) T A C講義体系における直前対策のためのアイテム

a. 直前対策講義（インプット）

直前対策講義のコンセプトは、本試験に向けて最後に重要部分及び今年の予想論点（ヤマ）の総整理を行うもの。答練を受けてきて伸び悩んでいる人も、頭を整理し、知識を得点に結びつけることができる内容となっています。

b. 直前答練（4回、アウトプット）・公開模試（1回、アウトプット）

直前答練や公開模試の目的は、本試験レベルでの実戦的訓練及び本試験予想（ヤマ当て）。

さらに、公開模試では、ヤマ当てもさることながら、本番のシミュレーション（内容・形式ともに）としての側面をより重視して問題が作られています。

参考資料

資料 1 平成26年度宅建本試験【問 28】-3（正解肢）

【問 28】 宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が乙県内に建設したマンション（100戸）の販売について、宅地建物取引業者B（国土交通大臣免許）及び宅地建物取引業者C（甲県知事免許）に媒介を依頼し、Bが当該マンションの所在する場所の隣接地（乙県内）に、Cが甲県内にそれぞれ案内所を設置し、売買契約の申込みを受ける業務を行う場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 3 Bは、その設置した案内所の業務に従事する者の数5人に対して1人以上の割合となる数の専任の取引主任者を当該案内所に置かなければならない。 (×)

→ 平成26年度 ミニテスト・宅建業法 第2回-問題2

問題2 次の空欄に入る数として適切な数字を解答欄に記入しなさい。

宅地建物取引業者A社の主たる事務所において、宅地建物取引業の業務に従事する者が21名（営業18名、一般事務3名）、従たる事務所の同業務に従事する者が9名、案内所（売買契約の申込みを受ける）の同業務に従事する者が6名である場合、A社は、専任の取引主任者を少なくとも、主たる事務所には〔(10)〕名、従たる事務所には〔(11)〕名、案内所にあつては〔(12)〕名、置かなければならない。

(12) → 1

資料 2 平成26年度宅建本試験【問 21】-3（正解肢）

【問 21】 農地法（以下この間において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 3 農業者が住宅の改築に必要な資金を銀行から借りるために、自己所有の農地に抵当権を設定する場合には、法第3条第1項の許可を受ける必要はない。 (○)

→ 4 農業者が自ら居住している住宅の改築に必要な資金を銀行から借りるため、自己所有の農地に抵当権を設定する場合、農地法第3条第1項の許可を受ける必要はない。
(平成17年度宅建本試験問25) (○)

→ 2 農業者が住宅の改築に必要な資金を銀行から借りるため、自己所有の農地に抵当権を設定する場合には、法第3条第1項の許可を受けなければならない。
(平成21年度宅建本試験問22) (×)